



Plausibilitätsprüfung

für das Beteiligungsangebot

**Hahn Pluswertfonds 185
Fachmarktzentrum Mannheim**

zum 28. Januar 2026

Inhaltsverzeichnis

Verwendete Unterlagen	3
Allgemeine Daten der Beteiligung	3
Initiator	4
Fondskonzeption	5
Objekte	7
Vermietung	8
Finanzielle Einschätzung	10
Zusammenfassung TKL-Fazit	16
Leitfaden zur Plausibilitätsprüfung gem. § 63 und 64 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) in Verbindung mit § 16 Finanzanlagenvermittlungsverordnung (FinVermV)	18
Systematik der TKL-Plausibilitätsprüfung	18
Hinweise zum Finanzanalysten gem. § 86 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG)	21

Verwendete Unterlagen

Zur Erstellung der Plausibilitätsprüfung verwendete Unterlagen

Verkaufsprospekt vom 5. Januar 2026
Performancebericht 2023
Prospektprüfungsbericht
Angaben des Initiators
Die zugrundeliegenden Verträge wurden nicht von der TKL Analysen geprüft.

Allgemeine Daten der Beteiligung

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Fondsgesellschaft	Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	S. 99 Verkaufsprospekt (VP)
Fondstyp	Geschlossener Publikums-AIF	-
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG)	S. 99 Verkaufsprospekt (VP)
Initiator	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	S. 4 VP
Datum der Prospektaufstellung	5. Januar 2026	S. 4 VP
Erstes volles Betriebsjahr	2027	S. 56 VP
Letztes prospektiertes Betriebsjahr	2040	S. 57 VP
Prognosezeitraum in (Bruchteilen von) Jahren	14,75	S. 58 VP
Mindestzeichnungssumme in EUR	20.000	S. 5 VP
Kommanditkapital ohne Agio	31.000.000 EUR	S. 53 ff. VP
Fremdkapital	21.700.000 EUR	S. 53 ff. VP
Agio in %	5,0%	S. 53 ff. VP
Fondsvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition)	54.250.000 EUR	S. 53 ff. VP
Ausschüttungsrhythmus	vierteljährlich	S. 5 VP

Initiator

Initiator		
Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Name	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	S. 4 VP
Anschrift	Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach	S. 97 VP
Internet	www.hahnag.de	
Aktiv seit	2013	S. 97 VP
Stammkapital	125.000 EUR	S. 97 VP
Unternehmensgruppe	Hahn Gruppe	-

Erfahrung*

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Anzahl platzierte Fonds	194	Performancebericht 2023
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	über 4.000,0	Performancebericht 2023

davon:	Anzahl	Volumen	Ø in Mio. €	Performancebericht 2023
	in Mio. €	Ø in Mio. €		
Immobilien	196	über 4.000,0	20,4	Performancebericht 2023
Sonstige	0	0,0	-	Performancebericht 2023

Anmerkungen:

* Stand: Performancebericht 2023.

Performance bereits aufgelegter Fonds (alle Produktgruppen)*

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt		
		unter Plan	im Plan	über Plan
Ausschüttung	14	19	5	Performancebericht 2023
Tilgung	k.A.	k.A.	k.A.	Performancebericht 2023
Verkäufe			120	Performancebericht 2023

Anmerkungen:

* Angaben gemäß Performancebericht 2023. Abweichungen von +/-5% wurden als "im Plan" gewertet. Wenn noch keine Tilgungen prospektiert und geleistet wurden, sind die Ergebnisse als "im Plan" bewertet worden. Das gleiche Vorgehen wurde bei Ausschüttungen gewählt.

TKL-Fazit Initiator

Seit 1982 werden von Gesellschaften der Hahn Gruppe geschlossene Immobilienfonds initiiert. Im Jahre 1990 wurden mehrere Unternehmen in der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zusammengefasst, 2002 folgte eine Umstrukturierung als Holding. Die Hahn Gruppe hat sich auf großflächige Einzelhandelsimmobilien spezialisiert. Bisher wurden 196 Fonds, davon 190 Publikumsfonds, in diesem Immobiliensegment mit einem Investitionsvolumen von über 4,0 Mrd. EUR platziert. Es handelt sich somit um eine sehr erfahrene Initiatorin, die insbesondere in dieser Sparte über Spezialwissen verfügt. 137 der Fonds bzw. 120 der Publikumsfonds wurden bereits wieder verkauft, bei 105 von ihnen haben die Anleger einen Gesamtmitteleinkauf nach Steuern von über 100% erhalten. Gemäß den Angaben des Initiators im Performancebericht 2023 erzielten die Anleger einen durchschnittlichen Vermögenszuwachs nach Steuern in Höhe von 5,39% p.a. Bei den noch laufenden Publikumsfonds haben 24 von 38 Fonds ihre Ausschüttungsprognose erreicht oder übertroffen.



Fondskonzeption

Rechtliche Konzeption

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt	
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG)	S. 99	Verkaufsprospekt (VP)
Der Anleger beteiligt sich als Kommanditist an der Fondsgesellschaft. Somit handelt es sich bei der Anlage um eine unternehmerische Beteiligung mit den entsprechenden Risiken. Damit verbunden ist auch das Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals inkl. Agio. Durch zu leistende Steuerzahlungen und/oder Verpflichtungen aus einer persönlichen Anteilsfinanzierung kann auch weiteres Vermögen des Anlegers gefährdet sein.			
Nachschusspflicht	ausgeschlossen		S. 100 VP
Kapitalverwaltungsgesellschaft	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH		S. 21 VP
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München		S. 27 VP
Treuhänderin	Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft		S. 97 VP
Anlegerkommission	Bestellung eines Beirats vorgesehen		S. 107 VP
Dauer der Gesellschaft	bis zum 31. Dezember 2040		S. 102 VP
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich		S. 102 VP
Haftung im Außenverhältnis	beschränkt auf 0,1% der Pflichteinlage		S. 76 VP
Besondere rechtliche Risiken	nicht bekannt		-

Steuerliche Konzeption

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt	
Steuerliche Konzeption	vermögensverwaltend	S. 88 ff.	VP
Betriebsstätte der Fondsgesellschaft	Deutschland	S. 99	Verkaufsprospekt (VP)
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne von § 21 EStG	S. 88 ff.	VP
Steuergutachten	nicht vorhanden	-	
Steuerliche Risiken	Es besteht grundsätzlich das Risiko der Änderung der Rechtslage sowie das Risiko, dass die Finanzverwaltung das steuerliche Konzept anders beurteilt.	S. 19	VP

Fondskonzeption - Fortsetzung

Wirtschaftliche Konzeption

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt	
Mindestzeichnungssumme in EUR	20.000		S. 5 VP
Verbindliche Finanzierungszusage	vorhanden, in Höhe von TEUR 21.700 durch Volksbank Mittelhessen eG		S. 54 VP
Platzierungsgarantie	nicht vorhanden		S. 19 VP
Der Anleger würde im Falle einer Rückabwicklung seinen vollständigen Kapitaleinsatz inkl. Agio erstattet bekommen.			
Besonderheiten der wirtschaftlichen Konzeption			-
-			-

Verkaufsprospekt

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt	
Datum der Prospekaufstellung	5. Januar 2026		S. 4 VP
Prospektprüfungsbericht	vorhanden		
Darstellung (Ist der Prospekt verständlich gestaltet?)	Die Darstellungen im Verkaufsprospekt und im Rahmen der Berichterstattung sind für einen durchschnittlich verständigen und vorsichtigen Anleger verständlich gestaltet.		
Vollständigkeit (Sind alle für einen Verkaufsprospekt wesentlichen Angaben vollständig dargestellt?)	Die für einen Verkaufsprospekt wesentlichen Angaben sind vollständig dargestellt.		
Angemessenheit (Sind die im Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben angemessen?)	Es besteht kein Grund zur Annahme, dass die im Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben nicht angemessen sind.		
Klarheit (Sind die wesentlichen Aussagen und Sachverhalte im Verkaufsprospekt klar dargestellt?)	Die wesentlichen Aussagen und Sachverhalte sind im Verkaufsprospekt und im Rahmen der Berichterstattung klar dargestellt.		
Anmerkungen:			
-			

TKL-Fazit Fondskonzeption

Anleger haben die Möglichkeit, sich direkt als Kommanditisten oder über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft zu beteiligen. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen. Die Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2040 errichtet. Eine ordentliche vorzeitige Kündigung ist nicht möglich. Verwahrstelle ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Die Bildung eines Beirats ist vorgesehen. Eine Platzierungsgarantie ist nicht vorhanden, im Falle einer Rückabwicklung würde der Anleger jedoch seinen vollständigen Kapitaleinsatz inkl. Agio erstattet bekommen. Das Hypothekendarlehen wurde mit einer zehnjährigen Zinssicherung aufgenommen. Nach erfolgter Fondsschließung und Kapitaleinzahlung erhalten die Kommanditisten/Treugeber ihre Ausschüttungen vierteljährlich. Insgesamt entspricht das Fondskonzept den erforderlichen Standards.	
--	--

Objekt

Objekt / Projekt		Fachmarktzentrum Mannheim	
Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt	
Basisdaten			
Standort	Mannheim, Baden-Württemberg	S. 36 VP	
Bauträger/Verkäufer	HAHN Beteiligungsholding GmbH	S. 97 VP	
Herstellungs-/ Anschaffungskosten			
Baukosten/Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten in TEUR	42.450	TKL-Berechnung	
Baukosten/Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten in EUR pro qm Mietfläche	2.857	TKL-Berechnung	
Fertigstellung/Zustand			
Fertigstellung der Gebäude	fertig gestellt	S. 38 VP	
(geplantes) Jahr	2005 errichtet	S. 38 VP	
Zustand der Gebäude	Bestandsimmobilie	S. 38 VP	
Externe Bewertung	vorhanden	 S. 31 VP	
Beurteilung des Kaufpreises laut externer Bewertung	marktgerecht	 S. 31 VP	
Ausstattung			
Nutzungsart	Gewerbebau	S. 38 VP	
Art des Gewerbes / des Betreibermodells	Handel	S. 38 VP	
Art des Gewerbe-/ Betreiberbaus	Einzelhandel	S. 38 VP	
Vermietbare Fläche (qm)	14.860	S. 45 VP	
Anzahl der oberirdischen Stellplätze	556	S. 38 VP	
Anzahl der Garagenplätze	-	-	
Grundstücksfläche (qm)	35.042	S. 38 VP	
Grundstück/Lage			
Lage des Grundstücks	übriges Stadtgebiet	S. 37 VP	
Standortgutachten	vorhanden	 S. 39 VP	
Anmerkungen: -			

TKL-Fazit - Objekt		Fachmarktzentrum Mannheim
<p>Die Stadt Mannheim mit ihren rund 316.000 Einwohnern liegt im Norden des Bundeslands Baden-Württemberg. Zusammen mit den Städten Ludwigshafen am Rhein und Heidelberg bildet Mannheim das Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar, mit rund 2,4 Millionen Einwohnern einer der wirtschaftlich bedeutendsten Regionen Deutschlands. Mannheims weist einen ausgewogenen Branchenmix aus Industrie, Handel, Dienstleistungen und Forschung auf und ist der Sitz von großen Unternehmen wie Südzucker AG, Bilfinger SE, Bauhaus AG und Daimler Truck AG. Die Stadt ist durch die Autobahnen A 6, A 656 und A 659 sowie die Bundesstraßen B 37 und B 38 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der Hauptbahnhof Mannheim zählt zu den wichtigsten ICE-Knotenpunkten Deutschlands.</p> <p>Bei dem Fondsobjekt, das nordöstlich der Innenstadt im Stadtteil Wohlgelegen liegt, handelt es sich um ein 2005 errichtetes Fachmarktzentrum mit zwei Baukörpern. Es befindet sich auf einem 35.042 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 14.860 qm. Für den Kundenverkehr stehen 556 Stellplätze zur Verfügung.</p> <p>Eine unabhängige externe Bewertung gemäß KAGB von Erik Schleicher mit Sitz in Köln weist zum Bewertungsstichtag 4. Juni 2025 für die Immobilie einen Marktwert von 43,06 Mio. EUR aus. Der gezahlte Kaufpreis erscheint somit marktgerecht.</p>		

Vermietung

Vermietung*	Fachmarktzentrum Mannheim	
Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Vermietungsstand		
Vermietungsstand (qm)	14.860	S. 8 VP
Vermietete Fläche in % (inkl. Vermietungsgarantie)	100%	TKL-Berechnung
Vermietungsgarantie	nicht erforderlich	-
Mieteinnahmen		
Mieteinnahmen im ersten vollen Betriebsjahr in TEUR	2.753	S. 56 VP
Anteil des Objekts an den gesamten Mieteinnahmen	100%	TKL-Berechnung
Durchschnittl. Jahresmiete im ersten Betriebsjahr in EUR / qm	185,26	TKL-Berechnung
Durchschnittl. Monatsmiete im ersten Betriebsjahr in EUR / qm	15,44	TKL-Berechnung
Form der Mietanpassung	Wertsicherungsklausel	S. 47 VP
Das Fachmarktzentrum Mannheim stellt einen etablierten und gefestigten Handelsstandort dar, der durch den ausgewogenen Mieter- und Branchenmix mit positiven Synergieeffekten attraktiver wird. Der Objektstandort verfügt demnach über ein maximales Einzugsgebiet von rd. 184.500 Einwohnern mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von insgesamt rd. 1,3 Mrd. Euro, was ein überdurchschnittliches bis durchschnittliches Umsatzpotential für die Hauptmieter erwarten lässt. Das Mietniveau erscheint marktüblich und in einem tragfähigen Verhältnis zum modellhaft ermittelten Umsatz der Hauptmieter.		 S. 39 VP
Anmerkungen: * Alle Angaben zu den Mieteinnahmen und den Objektausgaben enthalten keine umlegbaren Objektkosten.		

Vermietung - Fortsetzung

Vermietung - Fortsetzung

Fachmarktzentrum Mannheim

Mieterstruktur

Anzahl der Mietparteien	15	S. 45 VP
Größte Mietpartei	EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG	S. 8 VP
	Die größte Mieterin im Objekt mit einem Anteil an den Mieteinnahmen von 57,09% ist die EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG. Die renommierte Wirtschaftsagentur Creditreform bewertete die Bonität der Mieterin zum 10.07.2025 mit dem Wert "139", was einer ausgezeichneten Bonität entspricht. Das Unternehmen mit Sitz in Offenburg ist eine der sieben EDEKA-Regionalgesellschaften in Deutschland, die im Verbund mit ihren selbstständigen Kaufleuten 1.116 Märkte betreibt. Zur Regionalgesellschaft gehören auch mehrere eigene Produktionsbetriebe, die die Märkte im Südwesten mit Frischeprodukten versorgen. Der Mietvertrag hat eine feste Restlaufzeit von ca. 14,5 Jahren bis zum 31.12.2040 und sieht drei Verlängerungsoptionen seitens der Mieterin um jeweils fünf Jahre vor. Der Mietvertrag ist indexiert, die Veränderung der Miethöhe richtet sich nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland.	S. 45 ff. VP
	Die restliche Mietfläche ist an 14 weitere Parteien vermietet. Dazu gehören unter anderem bonitätsstarke Mieter wie die ALDI SE & Co. KG und die dm-drogerie markt GmbH + Co. KG. Die Mietverträge weisen Laufzeiten zwischen 1,5 und 8,75 Jahren auf.	S. 45 ff. VP

Mietverträge

Durchschnittl. Mietvertragsdauer in Jahren	10,3	S. 45 VP
Mietvertragsdauer bis zum	31. August 2040	S. 45 VP
Optionen auf Mietvertragsverlängerung	vorhanden	S. 45 VP
Optionsinhaber	Mieter	S. 45 VP
Anmerkungen: -		

TKL-Fazit Vermietung

Das Fondobjekt stellt im Hinblick auf den umliegenden Wettbewerb einen etablierten und gefestigten Wettbewerbsstandort dar.

Das Fachmarktzentrum Mannheim ist zu 100% an 15 Mietparteien vermietet. Hauptmieterin mit einem Anteil an den Mieteinnahmen von 57,09% ist die EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG. Die renommierte Wirtschaftsagentur Creditreform bewertete die Bonität der Mieterin zum 10.07.2025 mit dem Wert "139", was einer ausgezeichneten Bonität entspricht. Das Unternehmen betreibt im Verbund mit ihren selbstständigen Kaufleuten 1.116 Märkte. Der Mietvertrag hat eine feste Restlaufzeit von ca. 14,5 Jahren bis zum 31.12.2040. Der Mietvertrag ist indexiert und sieht drei Verlängerungsoptionen seitens der Mieterin vor. Zu den restlichen Mietern gehören unter anderem bonitätsstarke Unternehmen wie die ALDI SE & Co. KG und die dm-drogerie markt GmbH + Co. KG.

Für das Objekt sollte aufgrund der Bonität der Hauptmieterin und der Laufzeit des Mietvertrages langfristig sehr hohe Einnahmesicherheit herrschen.



Finanzielle Einschätzung

Fondsvolumen und Kapitalstruktur

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
Fondsvolumen ohne Agio in TEUR	52.700	-		S. 53 ff. VP
Fondsvolumen inkl. Agio in TEUR	54.250	-		S. 53 ff. VP
Kommanditkapital ohne Agio in TEUR	31.000	-		S. 53 ff. VP
Fremdkapital in TEUR	21.700	-		S. 53 ff. VP

Basisdaten der Kalkulation

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
Laufende Einnahmen in TEUR				
Mieteinnahmen im ersten vollen Betriebsjahr	2.753	-		S. 56 f. VP
Mieteinnahmen im letzten prospektierten Betriebsjahr	3.257	-		S. 56 f. VP
Durchschnittliche Steigerungsrate der Mieteinnahmen p.a. in %	1,31%	2,0% <i>Inflationsrate</i>	Die unterstellte Inflationsrate von 2,0% kann als realistisch angesehen werden kann.	 S. 58 VP
Durchschnittliche Mieteinnahmen p.a.	2.968	-		TKL-Berechnung
Durchschnittliche sonstige Einnahmen p.a.	10	-	-	TKL-Berechnung

Finanzielle Einschätzung - Fortsetzung

Basisdaten der Kalkulation - Fortsetzung

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
<u>Laufende Objektausgaben in TEUR</u>				
Ausgaben im ersten vollen Betriebsjahr	342	-		S. 56 f. VP
Ausgaben im letzten prospektierten Betriebsjahr	1.284	-		S. 56 f. VP
Durchschnittliche Steigerungsrate der Ausgaben p.a. in %	10,73%			TKL-Berechnung
Durchschnittliche Ausgaben p.a. (inkl. Mitausfall aufgrund kalkulierter mietfreier Zeiten)	410	-		TKL-Berechnung
Durchschnittliches Verhältnis von Objektkosten (inkl. Revitalisierungskosten) zu Mieteinnahmen	13,82%	-		TKL-Berechnung
davon Ø Objektverwaltungskosten /	2,48%	2% - 5%		TKL-Berechnung
davon Ø Betriebskosten / Mieteinnahmen	2,94%	-		TKL-Berechnung
davon Ø Instandhaltungs- und Revitalisierungskosten / Mieteinnahmen	9,58%	5% - 22%		TKL-Berechnung
davon Ø Mitausfallwagnis / Mieteinnahmen	3,65%	0,5% - 1%		TKL-Berechnung
Durchschnittliche Instandhaltungs- und Revitalisierungskosten p.a. pro qm in EUR	19,14	4,5 - 8 EUR/qm	Die kalkulierten Instandhaltungskosten in % der Mieteinnahmen liegen innerhalb der in der Literatur empfohlenen Benchmarks. Allerdings sind Benchmarks für laufende Objektkosten nur bedingt aussagekräftig, da sie sich von Objekt zu Objekt stark unterscheiden. Weiterhin ist die Kennzahl "Instandhaltungskosten pro qm" aussagekräftiger als das Verhältnis zu den Mieteinnahmen. Die kalkulierten Instandhaltungskosten pro qm und die Vermietungskosten liegen deutlich über der Benchmark.	TKL-Berechnung
Durchschnittliche Instandhaltungs- und Revitalisierungskosten p.a. bezogen auf den Kaufpreis in %	0,64%	-		TKL-Berechnung
Anmerkungen: Laufende Objektkosten unterscheiden sich sehr stark von Objekt zu Objekt. Deshalb sind Benchmarks nur sehr bedingt aussagekräftig. Die hier angeführten Benchmarks für die laufenden Objektkosten stammen aus: Kai-Werner Schulte, Immobilienökonomie, 2. Aufl., München 2000, S. 402-405.				

Finanzielle Einschätzung - Fortsetzung

Basisdaten der Kalkulation - Fortsetzung

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
<u>Laufende Fondsausgaben in TEUR</u>				
Ausgaben im ersten vollen Betriebsjahr	126	-		S. 56 f. VP
Ausgaben im letzten prospektierten Betriebsjahr	155	-		S. 56 f. VP
Durchschnittliche Steigerungsrate der Ausgaben p.a. in %	1,61%	-		TKL-Berechnung
Durchschnittliche Ausgaben p.a.	133	-		TKL-Berechnung
Durchschnittliches Verhältnis von Fondskosten zu Mieteinnahmen	4,47%	-		TKL-Berechnung

Kaufpreis

Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten in TEUR	47.377	-		S. 51 ff. VP
Erworбene Immobiliensubstanz in %	82,16%	>= 80%	Die Immobiliensubstanz entspricht dem in der Literatur geforderten Wert von 80%.	TKL-Berechnung

Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten in EUR pro qm Mietfläche	2.857	-		TKL-Berechnung
Investitionskosten in EUR pro qm Mietfläche für den Zeichner	3.585	-		TKL-Berechnung

Einkaufsfaktoren

Einkaufsfaktor für den Fonds	16,00	-		TKL-Berechnung
Einkaufsfaktor für den Zeichner	19,35	-		TKL-Berechnung

Veräußerungserlös

für das letzte prospektierte Betriebsjahr (2040):

Prospektierter Verkaufsfaktor	15,50	nicht höher als Einkaufsfaktor	Der Verkaufsfaktor liegt etwas unter dem Einkaufsfaktor.	TKL-Berechnung
Bruttoveräußerungserlös absolut in TEUR	51.052	-		TKL-Berechnung
in % des Kaufpreises	107,76%	-		TKL-Berechnung
Revitalisierungskosten absolut in TEUR	0	-		TKL-Berechnung
Nettoveräußerungserlös in TEUR	34.875	-		TKL-Berechnung
Anmerkungen:	-			

Finanzielle Einschätzung - Fortsetzung

Finanzierungsrisiko

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt	
<u>Eigenkapitalquote</u>					
Anfängliche Eigenkapitalquote	58,82%	47,24%	Die anfängliche Eigenkapitalquote ist weit überdurchschnittlich.		TKL-Berechnung
Eigenkapitalquote nach 10 vollen Betriebsjahren	65,58%	57,02%	Kumulierte Tilgungen unterdurchschnittlich. Die Eigenkapitalquote nach zehn vollen Betriebsjahren liegt weiterhin auf einem überdurchschnittlichen Niveau.		TKL-Berechnung
<u>Tilgungsverhalten</u>					
Kumulierte Tilgungen nach 10 vollen Betriebsjahren in %	15,12%	17,71%			TKL-Berechnung

Währungsrisiko

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt	
<u>Währungsrisiko</u>			Alle Einnahmen und Ausgaben fallen in EUR an. Durch die 100%ige Darlehensaufnahme in EUR werden auch bei der Fremdfinanzierung keine Währungsrisiken eingegangen. Für den Anleger bestehen somit keine Währungsrisiken.		

Darlehen und Zinsrisiko

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt	
<u>Grundschulddarlehen</u>					
Aufnahmewährung	EUR	-			S. 55 VP
Höhe in Aufnahmewährung (TEUR)	21.700	-			S. 55 VP
Höhe in Fondswährung (TEUR)	21.700	-			S. 55 VP
Laufzeit in Jahren	10,00	-			S. 55 VP
Zinsbindung in Jahren	10,00	-			S. 55 VP
Prospektierter Anfangzinssatz	2,50%	-			S. 55 VP
Prospektierter Folgezinssatz ab 1. Januar 2036	4,00%	-			S. 54 VP
Vereinbarte Tilgung p.a.	1,50% p.a. zzgl. ersparte Zinsen ab dem 01.01.2027				S. 55 VP
<u>Besonderheiten:</u>					
Das Darlehen wird mit einem Disagio von 10% ausgezahlt, was zu einer Effektivverzinsung von 3,91% p.a. führt.					
<u>Zinsrisiko</u>			Während der ersten 10 Jahre Darlehenslaufzeit bestehen aufgrund der Zinsfestschreibung keine Zinsrisiken für den Fonds. Nach Ablauf der Zinsfestschreibung tragen die Anleger ein Zinsrisiko.		

Finanzielle Einschätzung - Fortsetzung

Einnahmesicherheit

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
Restmietvertragsdauer in Jahren	10,3	-	Das Objekt weist eine durchschnittliche Mietvertragsdauer von 10,3 Jahren auf, wodurch 71% der kalkulierten Mieteinnahmen gesichert sind. Aufgrund der Laufzeit des Mietvertrages und der Bonität der Hauptmieterin sollte für den Fonds langfristig sehr hohe Einnahmesicherheit herrschen.	TKL-Berechnung
Anteil der vertraglich gesicherten Mieteinnahmen an den gesamten Mieteinnahmen	70,76%	-		TKL-Berechnung
Durch vertraglich gesicherte Mieteinnahmen gedeckter Anteil des Kaufpreises inkl. Erwerbsnebenkosten	69,50%	-		TKL-Berechnung

Kostenkennzahlen

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
Bezogen auf das gesamte Fondsvolumen				
Fondskosten* (weiche Kosten) inkl. Agio in % des Fondsvolumens inkl. Agio	15,45%	19,38%		TKL-Berechnung
davon in der Investitionsphase	10,88%	10,72%		TKL-Berechnung
davon in der Betriebsphase*	4,58%	8,66%		TKL-Berechnung
Fondskosten* (weiche Kosten) ohne Agio in % des Fondsvolumens ohne Agio	12,97%	17,16%		TKL-Berechnung

Bezogen auf das Eigenkapital

Fondskosten* (weiche Kosten) inkl. Agio in % des Eigenkapitals inkl. Agio	25,76%	39,79%		TKL-Berechnung
davon in der Investitionsphase	18,13%	21,91%		TKL-Berechnung
davon in der Betriebsphase*	7,63%	17,87%		TKL-Berechnung
Fondskosten* (weiche Kosten) ohne Agio in % des Eigenkapitals ohne Agio	22,05%	40,20%		TKL-Berechnung

Total Expense Ratio (TER) p.a.

Total Expense Ratio* (TER) in % des Eigenkapitals ohne Agio	1,22% p.a.	2,03% p.a.	Das Total Expense Ratio ist weit unterdurchschnittlich.	TKL-Berechnung
---	------------	------------	---	----------------

Anmerkungen:

* Die kumulierten Fondskosten während der Betriebsphase und das TER beziehen sich auf einen standardisierten Zeitraum von 18 Jahren, um die Vergleichbarkeit bei Fonds unterschiedlicher Laufzeit zu gewährleisten.

Finanzielle Einschätzung - Fortsetzung

Erfolgskennzahlen

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt	
<u>Renditen</u>					
Rendite der Kommanditisten vor Steuern	4,94%	6,94%	Die Vorsteuerrendite des Fonds sind im Vergleich zu 260 deutschen Immobilienfonds, die seit 2003 aufgelegt wurden, konservativ kalkuliert.	TKL-Berechnung	

Anmerkungen:

Die oben dargestellte Rendite wurde auf Basis des Internen Zinsfußes berechnet. Die Auswirkungen unterjähriger Zahlungen wurden nicht berücksichtigt. Weiterhin wurde von einer Veräußerung der Immobilien zu den im Prospekt genannten Daten ausgegangen.

Vermögenszuwachs

Vermögenszuwachs der Anleger vor Steuern in %	69,34%	-		TKL-Berechnung	
---	--------	---	--	----------------	--

Ausschüttungen

Rhythmus	vierteljährlich	-		S. 5 VP	
im ersten vollen Betriebsjahr in % vom eingezahlten Kapital ohne Agio	4,75%	-		S. 56 f. VP	
im letzten prospektierten Betriebsjahr in % vom eingezahlten Kapital ohne Agio	4,75%	-		S. 56 f. VP	
insgesamt während der prospektierten Laufzeit	65,31%	-		S. 56 f. VP	

Amortisationsdauer Kommanditkapital

Statische Amortisationsdauer vor Steuern in vollen Jahren	14	-	Das Kommanditkapital wird annahmegemäß beim Verkauf der Immobilie nach 14 vollen Betriebsjahren amortisiert.	TKL-Berechnung	
---	----	---	--	----------------	--

TKL-Fazit - Finanzielle Einschätzung

Die berechnete Rendite der Kommanditisten vor Steuern ist konserватiv. Die Fondskosten bezogen auf das Eigenkapital sind weit unterdurchschnittlich. Für das Objekt sollte aufgrund der Bonität der Hauptmieterin und der Laufzeit des Mietvertrages langfristig sehr hohe Einnahmesicherheit herrschen. Die anfängliche Eigenkapitalquote und die Eigenkapitalquote nach zehn vollen Betriebsjahren sind weit überdurchschnittlich. Die kumulierten Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren sind unterdurchschnittlich. Durch die 100%ige Darlehensaufnahme in EUR werden keine Währungsrisiken bei der Fremdfinanzierung eingegangen.



Insgesamt bietet das Beteiligungsangebot eine konservative Ertragsprognose vor Steuern bei weit unterdurchschnittlichem Risiko.

Zusammenfassung TKL-Fazit

TKL-Fazit Initiator

Seit 1982 werden von Gesellschaften der Hahn Gruppe geschlossene Immobilienfonds initiiert. Im Jahre 1990 wurden mehrere Unternehmen in der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zusammengefasst, 2002 folgte eine Umstrukturierung als Holding. Die Hahn Gruppe hat sich auf großflächige Einzelhandelsimmobilien spezialisiert. Bisher wurden 196 Fonds, davon 190 Publikumsfonds, in diesem Immobiliensegment mit einem Investitionsvolumen von über 4,0 Mrd. EUR platziert. Es handelt sich somit um eine sehr erfahrene Initiatorin, die insbesondere in dieser Sparte über Spezialwissen verfügt. 137 der Fonds bzw. 120 der Publikumsfonds wurden bereits wieder verkauft, bei 105 von ihnen haben die Anleger einen Gesamtmitteleinkommen nach Steuern von über 100% erhalten. Gemäß den Angaben des Initiators im Performancebericht 2023 erzielten die Anleger einen durchschnittlichen Vermögenszuwachs nach Steuern in Höhe von 5,39% p.a. Bei den noch laufenden Publikumsfonds haben 24 von 38 Fonds ihre Ausschüttungsprognose erreicht oder übertroffen.



Anmerkungen: _____

TKL-Fazit Fondskonzeption

Anleger haben die Möglichkeit, sich direkt als Kommanditisten oder über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft zu beteiligen. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen. Die Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2040 errichtet. Eine ordentliche vorzeitige Kündigung ist nicht möglich. Verwahrstelle ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Die Bildung eines Beirats ist vorgesehen. Eine Platzierungsgarantie ist nicht vorhanden, im Falle einer Rückabwicklung würde der Anleger jedoch seinen vollständigen Kapitaleinsatz inkl. Agio erstattet bekommen. Das Hypothekendarlehen wurde mit einer zehnjährigen Zinssicherung aufgenommen. Nach erfolgter Fondsschließung und Kapitaleinzahlung erhalten die Kommanditisten/Treugeber ihre Ausschüttungen vierteljährlich. Insgesamt entspricht das Fondskonzept den erforderlichen Standards.



Anmerkungen: _____

TKL-Fazit Objekt

Die Stadt Mannheim mit ihren rund 316.000 Einwohnern liegt im Norden des Bundeslands Baden-Württemberg. Zusammen mit den Städten Ludwigshafen am Rhein und Heidelberg bildet Mannheim das Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar, mit rund 2,4 Millionen Einwohnern einer der wirtschaftlich bedeutendsten Regionen Deutschlands. Mannheims weist einen ausgewogenen Branchenmix aus Industrie, Handel, Dienstleistungen und Forschung auf und ist der Sitz von großen Unternehmen wie Südzucker AG, Bilfinger SE, Bauhaus AG und Daimler Truck AG. Die Stadt ist durch die Autobahnen A 6, A 656 und A 659 sowie die Bundesstraßen B 37 und B 38 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der Hauptbahnhof Mannheim zählt zu den wichtigsten ICE-Knotenpunkten Deutschlands.



Bei dem Fondsobjekt, das nordöstlich der Innenstadt im Stadtteil Wohlgelegen liegt, handelt es sich um ein 2005 errichtetes Fachmarktzentrum mit zwei Baukörpern. Es befindet sich auf einem 35.042 qm großen Grundstück. Die Gesamtmiethfläche beträgt 14.860 qm. Für den Kundenverkehr stehen 556 Stellplätze zur Verfügung.

Eine unabhängige externe Bewertung gemäß KAGB von Erik Schleicher mit Sitz in Köln weist zum Bewertungsstichtag 4. Juni 2025 für die Immobilie einen Marktwert von 43,06 Mio. EUR aus. Der gezahlte Kaufpreis erscheint somit marktgerecht.

Anmerkungen: _____

Zusammenfassung TKL-Fazit - Fortsetzung

TKL-Fazit Vermietung

Das Fondsobjekt stellt im Hinblick auf den umliegenden Wettbewerb einen etablierten und gefestigten Wettbewerbsstandort dar.

Das Fachmarktzentrum Mannheim ist zu 100% an 15 Mietparteien vermietet. Hauptmieterin mit einem Anteil an den Mieteinnahmen von 57,09% ist die EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG. Die renommierte Wirtschaftsagentur Creditreform bewertete die Bonität der Mieterin zum 10.07.2025 mit dem Wert "139", was einer ausgezeichneten Bonität entspricht. Das Unternehmen betreibt im Verbund mit ihren selbstständigen Kaufleuten 1.116 Märkte. Der Mietvertrag hat eine feste Restlaufzeit von ca. 14,5 Jahren bis zum 31.12.2040. Der Mietvertrag ist indexiert und sieht drei Verlängerungsoptionen seitens der Mieterin vor. Zu den restlichen Mietern gehören unter anderem bonitätsstarke Unternehmen wie die ALDI SE & Co. KG und die dm-drogerie markt GmbH + Co. KG.

Für das Objekt sollte aufgrund der Bonität der Hauptmieterin und der Laufzeit des Mietvertrages langfristig sehr hohe Einnahmesicherheit herrschen.

Anmerkungen: _____



TKL-Fazit Finanzielle Einschätzung

Die berechnete Rendite der Kommanditisten vor Steuern ist konserватiv. Die Fondskosten bezogen auf das Eigenkapital sind weit unterdurchschnittlich. Für das Objekt sollte aufgrund der Bonität der Hauptmieterin und der Laufzeit des Mietvertrages langfristig sehr hohe Einnahmesicherheit herrschen. Die anfängliche Eigenkapitalquote und die Eigenkapitalquote nach zehn vollen Betriebsjahren sind weit überdurchschnittlich. Die kumulierten Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren sind unterdurchschnittlich. Durch die 100%ige Darlehensaufnahme in EUR werden keine Währungsrisiken bei der Fremdfinanzierung eingegangen.

Insgesamt bietet das Beteiligungsangebot eine konservative Ertragsprognose vor Steuern bei weit unterdurchschnittlichem Risiko.



Anmerkungen: _____

Unternehmen _____

Ort, Datum _____

Unterschrift _____

Leitfaden zur Plausibilitätsprüfung gem. § 63 und 64 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) in Verbindung mit § 16 Finanzanlagenvermittlungsverordnung (FinVermV)

Wertpapierdienstleistungsunternehmen sind gem. § 63 und 64 WpHG verpflichtet, geschlossene Publikums-AIFs einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen. Zu einer Plausibilitätsprüfung sind auch gewerbliche Finanzanlagenvermittler gem. § 34 f Gewerbeordnung (GewO) verpflichtet, wenn sie eine Anlageberatung gem. § 16 Abs. 1 FinVermV durchführen.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wird ein Produkt oder allgemein ein Ergebnis überschlägig daraufhin überprüft, ob es überhaupt nachvollziehbar ist. Das Ziel bei der Plausibilitätsprüfung liegt darin, vorhandene offensichtliche Unstimmigkeiten zu identifizieren. Die Plausibilitätsprüfung muss nachvollziehbar sein und transparent dargestellt werden. Die Prüfungskategorien müssen verständlich und adäquat sein. Der Prüfprozess muss entsprechend dokumentiert werden. Die Plausibilitätsprüfung von TKL Analysen erfüllt diese Anforderungen.

Die Plausibilitätsprüfung von TKL Analysen soll Anlageberater bei der Erfüllung ihrer Verhaltensregeln gem. § 63 und 64 WpHG unterstützen.

Systematik der TKL-Analysen-Plausibilitätsprüfung

Prüfungsgrundlage

Wesentliche Grundlage für die Plausibilitätsprüfung sind die Informationen aus dem Emissionsprospekt des Anbieters. TKL Analysen zieht darüber hinaus weitere Informationsquellen zur Analyse heran. Ausdrücklich sei hier auf die Hinweise zu Finanzanalysen gem. § 34b Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) i.V.m. der Finanzanalyseverordnung (FinAnV) verwiesen. In der Regel nimmt TKL Analysen keine Ortsbesichtigung der Immobilie vor.

Spezifische Grundsätze der Prüfungssystematik

Der geschlossene Fonds stellt eine komplexe Konstruktion dar, durch die in ein spezifisches Objekt investiert wird. Eine aussagekräftige Analyse muss die richtige Balance zwischen einer einheitlichen Vorgehensweise und der Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Investitionsobjekts finden. Die TKL Analysen vergleicht ausschließlich geschlossene Fonds mit ähnlichen Investitionsobjekten untereinander (Schiffsfonds mit Schiffsfonds, Immobilienfonds mit Immobilienfonds, deutsche Kapitallebensversicherungsfonds mit deutschen Kapitallebensversicherungsfonds usw.). Innerhalb der Produktgruppe muss die einheitliche Vorgehensweise stets gewährleistet sein.

Die von der TKL Analysen aufgestellten Schlussfolgerungen erfolgen stets aus der Sicht eines typisierten, risikoscheuen Anlegers. Individuelle Steuereffekte finden somit keine Berücksichtigung. Ein risikoscheuer Anleger bevorzugt bei zwei vergleichbaren Investitionsmöglichkeiten mit der gleichen Ertragsprognose die Anlage mit dem geringeren Risiko. Im Rahmen der Beurteilung werden somit Fondsmerkmale, die bei gleichbleibender Ertragsprognose die Risiken und Chancen für den Anleger erhöhen, negativ bewertet.

Finanzkennzahlen

Anhand der Finanzdaten aus dem Verkaufsprospekt werden alle prospektierten Erfolgskennzahlen sowie die Kostenkennzahlen ermittelt.

Prüfungskategorien

Anbieter

Die Güte des Anbieters wird anhand der Ergebnisse aus der Leistungsbilanz bewertet. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass ein Anbieter, der in der Vergangenheit gute Ergebnisse erzielt hat, dies auch in Zukunft erreichen wird. Zusätzlich finden auch andere Eigenschaften wie z.B. die Erfahrung (Gründungsjahr, Anzahl emittierter Fonds, Anzahl verkaufter Immobilien) und die Informationspolitik des Anbieters Berücksichtigung.

Fondskonzeption

TKL Analysen prüft, ob die gängigen Normen bei der Fondskonzeption eingehalten werden, wie z.B. Garantien u.a. Wenn Normen nicht eingehalten sind, ist dies negativ anzumerken. Positiv hervorzuheben ist, wenn neben den üblichen Standards zusätzliche anlegerfreundliche konzeptionelle Merkmale vorhanden sind.

Objekte

Es werden Mikro- und Makrostandort sowie die technische Ausstattung und die Energieeffizienz des Objektes beurteilt. Im Vordergrund steht jedoch die Frage, ob der von dem Fonds gezahlte Kaufpreis für das Objekt angemessen ist. Um das zu beurteilen, werden vorhandene Wertgutachten herangezogen.

Vermietung

In dieser Kategorie spielen die Laufzeit des Mietvertrages und die Bonität des Mieters die herausragende Rolle. Wichtig für eine gute Beurteilung sind eine mittel- bis langfristige hohe Einnahmesicherheit und eine vielversprechende Mietentwicklung.

Finanzielle Einschätzung

Wesentlich für die finanzielle Einschätzung ist der Vergleich der berechneten Kosten- und Erfolgskennzahlen mit den entsprechenden Marktdurchschnitten sowie die Beurteilung risikosenkender und risikoerhöhender Fondsmerkmale.

Nach der Finanzierungstheorie muss eine risikobehaftete Anlage eine risikoadäquate Rendite für den Anleger erwirtschaften. Die risikoadäquate Rendite setzt sich aus der Rendite einer risikofreien Anlage – z.B. von Bundesschatzbriefen – und einer entsprechenden Risikoprämie zusammen.

Risikoadäquate Rendite = Rendite einer risikofreien Anlage + Risikoprämie

Im Rahmen der Prüfung wird jedoch keine Aussage darüber getroffen, ob der betrachtete geschlossene Fonds eine risikoadäquate Rendite erwarten lässt. Die prognostizierten Kennzahlen werden lediglich mit einer Benchmark verglichen. Dabei gilt als durchschnittlich, wenn der Wert um nicht mehr als 10% (bei manchen Kennzahlen wie z.B. Eigenkapitalquote 5%) von der Benchmark abweicht. Die Benchmark wird als das arithmetische Mittel der prognostizierten Kennzahlen aller von TKL Analysen analysierten geschlossenen Fonds, die in ein ähnliches Investitionsobjekt investieren, berechnet. Bei der Benchmark handelt es sich somit um einen Branchendurchschnitt und nicht um eine risikoadäquate Rendite. Bei Marktdaten wird auch entsprechend eine marktisierte Benchmark herangezogen, wie z.B. bei der Inflation.

Wenn im Rahmen der Prüfung von einer über- bzw. unterdurchschnittlichen Ausprägung einer Kennzahl die Rede ist, bezieht sich dies stets auf den Branchendurchschnitt. Z.B. hat die Aussage im Rahmen der Prüfung, dass ein geschlossener Immobilienfonds ein unterdurchschnittliches Risiko aufweist, folgende Bedeutung: Im Vergleich zu allen von TKL Analysen analysierten geschlossenen Immobilienfonds weist der vorliegende Fonds ein unterdurchschnittliches Risiko. Anders ausgedrückt: Für einen geschlossenen Immobilienfonds ist das Risiko diese Fonds unterdurchschnittlich.

Beurteilung

Die Beurteilung der einzelnen Fondsmerkmale, Kennzahlen oder der gesamten Prüfungskategorie wird farblich signalisiert. Die Aussage dabei ist differenziert zu betrachten. Bei Merkmalen kennzeichnet die Farbe, ob das Merkmal positiv (risikosenkend), neutral oder negativ (risikoerhöhend) ausgeprägt ist. Bei Kennzahlen zeigt die Farbe, wie sich die Kennzahl gegenüber der Benchmark verhält. Wichtig ist dabei das Gesamtbild in der Prüfungskategorie. Diese kann z.B. als plausibel mit „grün“ beurteilt werden, auch wenn einzelne Merkmale und/oder Kennzahlen „rot“ gekennzeichnet sind.

- positives Merkmal, entspricht der Benchmark oder positive Abweichung von der Benchmark, plausibel
- neutrales Merkmal, negative Abweichung von der Benchmark um weniger als 30%, noch plausibel
- negatives Merkmal, negative Abweichung von der Benchmark um mehr als 30%, nicht plausibel

Hinweise zum Finanzanalysten gem. § 86 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG)

TKL Analysen selber erbringt lediglich die Wertpapierbendienstleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen bezüglich geschlossener Publikums-AIFs. TKL Analysen ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen.

I. Allgemeines

- 1) Die Analysen der TKL Analysen GmbH (nachfolgend „TKL“ genannt) werden in Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften nach dem Wertpapierhandelsgesetz und der Finanzanalyseverordnung erstellt und dienen nur zu Informationszwecken. Die Analysen enthalten keine direkten Empfehlungen (wie z.B. Kaufen oder Verkaufen) sondern vielmehr eine Bewertung der untersuchten Finanzinstrumente in Form von geschlossenen Fonds. TKL ist ein Unternehmen, dessen Haupttätigkeit in der Erstellung von Finanzanalysen besteht.
- 2) Die vorliegende Analyse stellt weder ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages noch eine Aufforderung zur Zeichnung oder zum Kauf eines Kommanditanteils, Wertpapiers o.ä. dar, noch bildet diese Analyse oder deren Inhalt die Grundlage für eine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung irgendeiner Art. Diese Analyse dient ebenfalls nicht der Anbahnung eines Vertragsverhältnisses. Der Nutzer dieser Analyse ist sich daher darüber im Klaren, dass durch die Verwendung der Analyse keinerlei Vertragsverhältnis, insbesondere kein Beratungs- oder Auskunftsvertrag, mit TKL zustande kommt oder angebahnt wird. Dies gilt insbesondere für die Weitergabe der Finanzanalyse an Dritte. TKL selbst gibt keine Finanzanalyse von Dritten weiter.
- 3) Die Analysen enthalten nicht alle vollständigen Angaben zu den Finanzinstrumenten. Die Analysen stellen somit insbesondere keinen Verkaufsprospekt im Sinne des Vermögensanlagengesetzes dar.
- 4) Die Analyse stellt lediglich eine von mehreren Hilfen bei einer Anlageentscheidung dar. Sie ersetzt keinesfalls eine qualifizierte Anlageberatung durch eine entsprechend ausgebildete Person, wie beispielsweise einen Anlage-, Steuerberater und/oder Rechtsanwalt. Nutzer sind bei der Beratung Dritter, zu der diese Analyse herangezogen wird, verpflichtet, ausdrücklich auf diesen Umstand hinzuweisen.

II. Angaben über Ersteller und Verantwortliche

Verantwortliches Unternehmen:

TKL Analysen GmbH
Hohenzollernring 111
22763 Hamburg
Tel. (+49) 172 417 03 48
www.tkl-analysen.de

Verantwortliche Personen:

Prof. Dr. Mihail Topalov, Dipl.-Kfm.
Externer Kontrolleur

III. Methodik und Vorgehensweise

- 1) TKL erstellt ihre Analysen nach streng systematischen und klar definierten Kriterien. Dadurch werden individuelle Ermessensspielräume minimiert, so dass unterschiedliche Personen in demselben Fall unabhängig voneinander dieselben, nachvollziehbaren Rating-Ergebnisse erzielen würden. Die Analysesystematik und die methodische Vorgehensweise der TKL finden sich im Anhang jeder Analyse.
- 2) Grundsätzlich erfolgen die Analysen der TKL stichtagsbezogen. Da die Platzierungsdauer von geschlossenen Fonds über einen sehr langen Zeitraum erstrecken kann, können sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des analysierten Fonds geändert haben. Jede Analyse ist mit dem Datum der Erstellung versehen, und das Analyseergebnis bezieht sich ausschließlich auf den Stichtag der Analyseerstellung. Es liegt allein im Ermessen der TKL, eine Aktualisierung der Analyse vorzunehmen. Sofern dies erfolgt, wird die Analyse als Update gekennzeichnet und mit dem neuen Datum des Analysestichtags versehen.
- 3) TKL wird in jeder Finanzanalyse gegebenenfalls auf den Zeitpunkt eigener Finanzanalysen aus den der Veröffentlichung vorausgegangenen zwölf Monaten, die sich auf dieselben Finanzinstrumente oder Emittenten beziehen und eine abweichende Empfehlung für eine bestimmte Anlageentscheidung enthalten, gesondert hinweisen.
- 4) Die in den Analysen enthaltenen Werturteile sind ausschließlich diejenigen der TKL. Werturteile und Interpretationen Dritter werden kenntlich gemacht. Den Analysen liegen Erwartungen über Ergebnisse in der Zukunft zugrunde. TKL übernimmt daher keine Gewähr dafür, dass diese Ergebnisse oder ähnliche Ergebnisse in der Zukunft auch tatsächlich eintreten. Außerdem können Auswertungen und Aussagen auf Vergangenheitsergebnissen basieren. TKL übernimmt deshalb ebenfalls keine Gewähr dafür, dass die Vergangenheitsergebnisse Rückschlüsse auf zukünftige Ergebnisse zulassen. Die Nutzer sind bei der Beratung Dritter, bei der diese Analyse verwendet wird, verpflichtet, ausdrücklich auf diesen Umstand hinzuweisen.

IV. Wesentliche Informationsquellen

- Verkaufsprospekt und Fondsinformationen
- Wertgutachten
- Sonstige Gutachten
- Externe Marktberichte
- Zusätzliche Detailinformationen seitens der Anbieterin
- Aktuelle Leistungsbilanz der Anbieterin

In der Finanzanalyse wird angegeben, ob die Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen geschöpft worden sind und ob der Emittent aktiv Informationen liefert hat.

V. Zuverlässigkeit der Informationsquellen

TKL hat die Informationen, auf die sich die Analyse stützt, aus Quellen übernommen, die sie als zuverlässig einschätzt. Die Zuverlässigkeit ist vor deren Verwendung – soweit als mit vertretbarem Aufwand möglich – sichergestellt worden. Auf etwaige Zweifel wird hingewiesen. TKL übernimmt aber keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Daten in dieser Analyse. TKL weist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass falsche Angaben das Ergebnis der Analyse verfälschen können. Die Nutzer sind bei der Beratung Dritter, bei der diese Analyse verwendet wird, verpflichtet, ausdrücklich auf diesen Umstand hinzuweisen.

VI. Interessenskonflikte

TKL erstellt seine Finanzanalysen unvoreingenommen. Aus bestehenden geschäftlichen Verbindungen zwischen der Anbieterin und TKL können grundsätzlich Interessenskonflikte entstehen. Anbieterunternehmen können mit TKL Lizenzverträge abschließen. Weiterhin können sie ein kostenpflichtiges Nutzungsrecht der Analysen erwerben. Allerdings beeinflussen geschäftliche Verbindungen zwischen der Anbieterin und TKL nicht das Ergebnis des Ratings. Keinem Emittenten wird als etwaige Gegenleistung eine günstige Empfehlung versprochen.

Mögliche geschäftliche Verbindungen zwischen der Anbieterin des analysierten Fonds und TKL:

- Die Anbieterin hat keinen Rahmenvertrag mit TKL abgeschlossen.
- Die Anbieterin hat ein kostenpflichtiges Nutzungsrecht an der Analyse erworben.
- Es bestehen keine Beteiligungen der TKL an der Anbieterin sowie an direkt oder indirekt mit der Anbieterin verbundenen Unternehmen.
- Es bestehen keine Beteiligungen der Anbieterin sowie direkt oder indirekt mit der Anbieterin verbundenen Unternehmen an TKL.
- Die Mitarbeiter und die Geschäftsführung der TKL sind am analysierten Fonds oder an der Anbieterin nicht beteiligt.
- TKL und mit ihr verbundene Gesellschaften erzielen keine Einnahmen aus dem Vertrieb von Kapitalanlagen.
- TKL erhält keine erfolgsabhängigen Vergütungen, die in einem Zusammenhang mit Platzierungserfolgen stehen.
- TKL hat keine sonstigen bedeutenden finanziellen Interessen in Bezug auf die Emittenten der analysierten Finanzinstrumente.

VII. Organisation zur Vermeidung von Interessenkonflikten

Um die Interessenkonflikte zu minimieren bzw. gänzlich auszuschließen, lässt TKL ihren Plausibilitätsprüfungsprozess durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüfen und nach dem IDW PS 951 Typ 2 zertifizieren.

VIII. Haftungsausschluss und Freistellung

- 1) Gegenüber Nutzern dieser Analyse, die Verbraucher im Sinne von § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind, haftet TKL, außer bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Für den Ersatz mittelbarer Schäden, insbesondere für entgangenen Gewinn, besteht keine Haftung, es sei denn, der Ersatzanspruch beruht auf einem vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten von TKL. Die Haftung von TKL ist zudem auf die bei Vertragsschluss typischerweise vorhersehbaren Schäden begrenzt. Bei der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit haftet TKL schon bei einfacher Fahrlässigkeit unbeschränkt.